

ДО ПИТАННЯ РОЗМЕЖУВАННЯ СЕРВІТУТІВ, ЕМФІТЕВЗИСУ ТА СУПЕРФІЦІЮ

Цивільним законодавством України визначаються характері риси та підстави виникнення емфітевзису. Однак, слід зазначити, що у ЦК України відсутнє визначення емфітевзису, а сутність його може бути з'ясована лише з аналізу характерних йому ознак, передбачених ст. 407 ЦК України. Зокрема, відповідно до ч.1 ст. 407 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою (емфітевзис) встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – землекористувач). Зазначене свідчить про те, що єдиною підставою виникнення такого речового права, як емфітевзис, є договір між власником земельної ділянки і землекористувачем (emphyteuta, емфітевтою).

Відповідно до ст. 401 ЦК України та ч. 1 ст. 98 ЗК України, право земельного сервітуту – це право власника (землекористувача) земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї ділянки відповідно до ст.ст. 402-404 ЦК України та ст.ст. 99, 100 ЗК України. Слід зауважити, що договір сервітуту має бути укладеним між власником або користувачем земельної ділянки, на користь якої такий сервітут встановлюється (панівна земельна ділянка), та власником земельної ділянки на якій сервітут встановлюється (обслуговуюча земельна ділянка). У ч. 1 ст. 100 ЗК України зазначається, що власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. З цього припису випливає, що однією із сторін сервітутних правовідносин може бути власник земельної ділянки або землекористувач, право яких відповідно посвідчується державним актом на право власності на земельну ділянку, державним актом на право постійного користування земельною ділянкою чи договором оренди земельної ділянки. Що стосується іншої сторони сервітутних правовідносин, то нею також може виступати власник земельної ділянки або землекористувач. Сторонами ж відносин емфітевзису та суперфіцію можуть бути лише власник земельної ділянки та емфітевта чи суперфіціарій відповідно.

Сервітут, на відміну від емфітевзису та суперфіцію, не підлягає відчуженню. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування

чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, однак право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Суперфіцій, на відміну від безстрокового договору про емфітевзис, не може бути достроково розірваний на вимогу однієї із сторін.

При передачі права користування своєю земельною ділянкою у сервітут, емфітевзис чи суперфіцій власник має право вимагати надання відповідної плати. Разом із правом користування земельною ділянкою до емфітевти та суперфіціарія переходить також обов'язок, крім плати за користування землею, здійснювати також інші платежі, встановлені законом (ч. 2 ст. 410, ч. 4 ст. 415 ЦК України). На сервітуарія обов'язок сплати інших, передбачених законом, платежів не покладається.

Логвін В. С.

*Харківський національний університет внутрішніх справ,
здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін*

ЩОДО КРИТЕРІЇВ ВИЗНАННЯ НЕЖИТЛОВОГО ПРИМІЩЕННЯ САМОСТІЙНИМ ОБ'ЄКТОМ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

Визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом права стало можливим завдяки прийняттю Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». У ч. 1 ст. 5 Закону воно прямо назване в числі самостійних об'єктів нерухомості. Проте, як показує практика, одного факту згадування в законодавстві про нежитлове приміщення як самостійний об'єкт ще недостатньо для його участі в цивільному обороті. Відсутність легального визначення і точних критеріїв нежитлового приміщення приводить до того, що часто предметом угод є частини будівлі, що не володіють якостями, що дозволяють використовувати їх за призначенням без інших частин (наприклад, холи, дахи будівель тощо).

Вважаємо, що визначальним фактором визнання нежитлового приміщення самостійним об'єктом права є його можливість виділення в натурі. Підтвердженням цього висновку є норми ст.ст. 3, 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» (Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.), а також абз. 3 ч. 1 ст. 3 Закону України «Про іпотеку» (Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313), відповідно до якого предметом іпотеки може бути нерухоме майно, зареєстроване в установленому порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності, якщо інше не встановлено цим Законом. Частина об'єкта нерухомого майна може бути предметом іпоте-